

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Skalmuren

769630-9884

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalmuren får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 11.....	UNDERSKRIFTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Skalmuren, registrerad hos Bolagsverket 2015-10-14, äger fastigheterna Huddinge Skalmuren 6, 8, 9, 10, och 11. Fastigheterna är bebyggda med totalt 5 parhus och 3 s.k. Attefallshus. Samtliga 13 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2017-11-01.

Taxeringsvärdet uppgår till 27 771 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 19 611 000 kronor. Total boyta är 1 373 m², biyta 36 m² och total tomtareal 4 801 m². Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2018-05-29. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Marcus Åkerberg	Ordförande (avgick i oktober)
Rejin Cucarano	Vice ordförande
Jacob Martinsson	Ledamot
Fatih Yesilekin	Ledamot
Sandro Cucarano	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Vid stämman röstade medlemmarna, för andra stämman i rad, enhälligt för en stadgeändring. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2018-11-21.

Tvåårsbesiktning genomförd. Anmärkningarna rättas till med början i februari 2019.

Plogning och sandning på gatan har utförts av Jain Trädgård AB. Föreningen har för avsikt att teckna avtal med bolaget under 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MEDLEMSINFORMATION

En lägenhet har delvis överlåtits.

En medlem har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 20 personer och vid årets slut till 20 personer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	509 667	393 080	-	-
Resultat efter finansiella poster	-248 999	-72 359	-	-
Soliditet	81 %	81 %	-	-
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	368	368	-	-
Belåning kr/kvm bostadsrättsyta	8 897	8 958	-	-

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 735 000	5 075 000	55 000	-172 952	-72 359	54 619 689
Reservering fond för yttre underhåll			55 000	-55 000		
Balanseras i ny räkning				-72 359	72 359	
Årets resultat					-248 999	-248 999
Belopp vid årets utgång	49 735 000	5 075 000	110 000	-300 311	-248 999	54 370 690

Bostadsrättsföreningen Skalmuren
Organisationsnummer 769630-9884

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-300 311
Årets resultat	-248 999
Totalt	-549 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-604 310
Totalt	-549 310

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-10-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	509 667	393 080
Övriga intäkter		0	423 417
Summa rörelseintäkter		509 667	816 497
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-178 643	-104 189
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 807	-118 520
Fastighetsavgift	Not 4	0	0
Personalkostnader	Not 5	-26 284	0
Avskrivningar	Not 6	-269 500	-269 500
Summa Rörelsekostnader		-560 234	-492 209
Rörelseresultat		-50 567	324 288
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-198 432	-396 647
Summa Finansiella poster		-198 432	-396 647
Resultat efter finansiella poster		-248 999	-72 359
Resultat före skatt		-248 999	-72 359
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		-248 999	-72 359





Bostadsrättsföreningen Skalmuren
Organisationsnummer 769630-9884

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	Not 8	66 571 000	66 840 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 571 000	66 840 500
Summa Anläggningstillgångar		66 571 000	66 840 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsavgifter		87 993	87 993
Andra kortfristiga fordringar		0	250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	843	4 630
Summa Kortfristiga fordringar		88 836	342 623
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank		108 362	174 980
Summa Kassa och Bank		108 362	174 980
Summa Omsättningstillgångar		197 198	517 603
Summa Tillgångar		66 768 198	67 358 103

Bostadsrättsföreningen Skalmuren
Organisationsnummer 769630-9884

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 735 000	49 735 000
Upplåtelseavgifter	5 075 000	5 075 000
Fond för yttre underhåll	110 000	55 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	54 920 000	54 865 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-300 311	-172 952
Årets resultat	-248 999	-72 359
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-549 310	-245 311
Summa eget kapital	54 370 690	54 619 689
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 12 216 000	12 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12 216 000	12 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	28 482	8 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 153 026	429 661
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	181 508	438 414
Summa Eget kapital och skulder	66 768 198	67 358 103

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader: 0,5 %.

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med 40 kr/kvm bostadsrättsyta.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-10-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	505 344	391 452
Överlåtelseavgifter	1 138	1 120
Pantsättningsavgifter	3 185	448
Påminnelseavgifter	0	60
Summa nettoomsättning	509 667	393 080
Not 2 Drift		
El	-95 316	-59 716
Vatten & avlopp	-40 400	-33 700
Lokaltillbehör	-1 493	0
Sophämtning	-18 184	-8 758
Snöröjning	2 050	
Övriga lokalkostnader	-21 200	-2 015
Summa drift	-178 643	-104 189
Not 3 Övriga externa kostnader		
Företagsförsäkring	0	-9 766
Fastighetsförsäkring	-42 875	-26 037
Redovisningstjänster	-27 059	-17 413
Revisionsarvode	-6 250	-6 250
Konsultarvoden	-6 563	0
Bankkostnader	-2 160	-9 069
Externa tjänster	0	-47 055
Övriga förvaltningskostnader	-900	-750
Inkassokostnader	0	-180
Försäljning andelar i dotterföretag	0	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-85 807	-118 520
Not 4 Fastighetsavgift		
Betalas ej de första 15 åren efter nybyggnation	0	0
Summa fastighetsavgift	0	0

NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-10-01 2017-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	0
Summa personalkostnader	-26 284	0
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader	-269 500	-269 500
Summa avskrivningar	-269 500	-269 500
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Fastighetslån Stadshypotek	-198 432	-396 627
Dröjsmålsräntor	0	-20
Summa räntekostnader och liknande poster	-198 432	-396 647
	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnader	19 611 000	*22 667 000
Taxeringsvärde mark	8 160 000	*5 531 000
Summa Fastighet	27 771 000	28 198 000
<i>*Beräknade värden</i>		
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>53 900 000</i>	<i>41 812 008</i>
<i>Värde nyanskaffningar byggnader</i>	<i>0</i>	<i>12 087 992</i>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>13 210 000</i>	<i>5 200 000</i>
<i>Värde nyanskaffningar mark</i>	<i>0</i>	<i>8 010 000</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>67 110 000</i>	<i>67 110 000</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-269 500</i>	<i>0</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-269 500</i>	<i>-269 500</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-539 000</i>	<i>-269 500</i>
Bokfört värde	66 571 000	66 840 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Redovisningstjänster	0	1 375
Fastighetsförsäkring	843	3 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	843	4 630
Not 10 Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, ränta 1,87 %, förfallodatum 2022-10-30	4 016 000	4 100 000
Stadshypotek, ränta 1,50 %, förfallodatum 2020-10-30	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek, 3-månaders	4 100 000	4 100 000
Summa skulder till kreditinstitut	12 216 000	12 300 000

NOTER**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Kvarstående byggkostnader	0	250 000
Övriga upplupna kostnader	406	32 983
Upplupna personalkostnader	26 284	0
Upplupna räntekostnader	0	20 342
Förutbetalda månadsavgifter	126 336	126 336
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 026	429 661

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	25 900 000	25 900 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

UNDERSKRIFTER

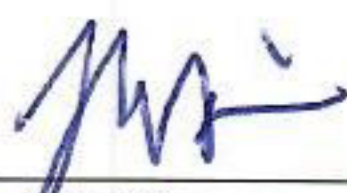
HUDDINGE 2019- -



Rejin Cucarano

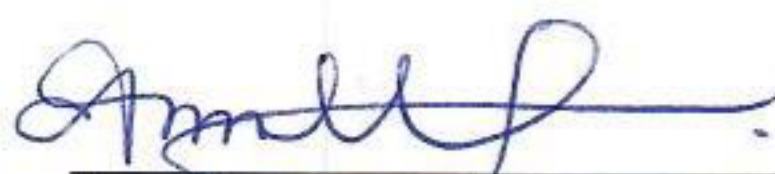


Fatih Yesilekin



Jacob Martinsson

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019-02 - 24



Ann-Marlene Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmuren

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skalmuren för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

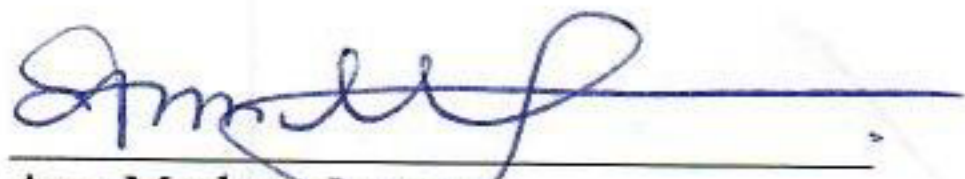
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 24/2 -2019


Ann-Marlene Jonsson